

20 JANVIER 2011  
DOSSIER DE PRESSE

©

**RENOVATION D'UN IMMEUBLE SIS  
RUE DE BOETENDAEL 103  
À 1180 BRUXELLES**

©

**INAUGURATION DE  
CINQ APPARTEMENTS  
POUR FAMILLES À FAIBLES REVENUS**

©

UNE REALISATION DE  
**RENOVASSISTANCE asbl  
LOGEMENT POUR TOUS asbl**

©

AVEC LE SOUTIEN  
**DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE,  
DU FONDS GEORGES-MARIE VANDERMEIR,  
DE LA FONDATION PRO RENOVASSISTANCE,  
ET DE NOMBREUSES PERSONNES PRIVÉES.**

## ⑥ Les acteurs du projet

**L**a rénovation de l'immeuble est le fruit d'une collaboration efficace entre :

- ⑥ **RENOVASSISTANCE ASBL**  
auteur et coordinateur du projet.
- ⑥ **LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
qui octroie les primes à la rénovation, couvrant 25 à 30% du budget total de la rénovation des appartements, ainsi que des primes aux investissements économiseurs d'énergie
- ⑥ **LE FONDS GEORGES-MARIE VANDERMEIR**  
qui finance régulièrement des études de projets de RENOVASSISTANCE
- ⑥ **LA FONDATION ROI BAUDOIN**  
qui recueille les dons destinés aux projets de RENOVASSISTANCE et l'en a fait bénéficiaire
- ⑥ **LA FONDATION PRO RENOVASSISTANCE**  
qui appuie par ses moyens financiers RENOVASSISTANCE ASBL et se porte garant du remboursement des prêts octroyés à l'asbl.
- ⑥ **LOGEMENT POUR TOUS ASBL**  
agence immobilière sociale mandatée par RENOVASSISTANCE pour la gestion locative des appartements
- ⑥ **LE BUREAU D'ARCHITECTURE DE PHILIPPE CUYLITS  
ET L'ENTREPRISE EAU-COURANT (M. JOAO AZINHEIRA)**  
qui ont mis toutes leurs compétences et tout leur enthousiasme dans la réalisation de ce projet

## ⑥ Un patrimoine familial...

**L**orsque nous perdons un père ou une mère, les liens qui nous lient à eux prennent une tout autre signification : il ne s'agit plus tellement de leur plaire ou de « faire des choses » pour eux, mais la relation change radicalement, sans pour autant disparaître. Ils ne sont plus là pour s'occuper de « leurs » affaires, et c'est à nous, leurs enfants, à les prendre en charge.

C'est dans de telles circonstances que Yannick vint un jour frapper à ma porte, sachant que je suis membre de RENOVA ASSISTANCE .

Son père et son seul frère sur coup, elle se devant le patrimoine était déjà morte depuis Elle savait que son père depuis fort longtemps à maintenir en état et immeuble de la rue de travaillant lui-même de ses derniers jours.



étant décédés coup retrouvait seule familial (sa mère quelques années). s'était attaché essayer de améliorer cet Boetendael, y ses mains jusqu'à

Que pouvait-elle faire ?

enfants et vivant à l'étranger, il ne lui était pas possible de suivre un chantier de rénovation à Bruxelles. Elle ne disposait pas non plus de capitaux à investir dans une telle rénovation. Vendre ? N'était-ce pas un peu trahir son père qui s'était donné tant de mal ?

Mère de cinq

Nous avons réfléchi ensemble à une solution alternative : RENOVA ASSISTANCE prend en charge l'immeuble pendant le temps nécessaire (22 ans en l'occurrence) pour le rénover et récupérer par les loyers l'investissement consenti. Yannick n'en tire aucun revenu pendant ces années, mais sait que l'immeuble sera remis en état et sera loué à petits loyers à des locataires à bas revenus. Et l'immeuble ne lui coûte rien non plus.

Même si d'autres solutions plus rentables étaient possibles, cette perspective de conserver le bien paternel et de le faire servir à des familles précarisées lui plaisait beaucoup, et le bail-rénovation a pu être rapidement signé devant notaire.

Après huit mois de travaux, voici aujourd'hui cinq beaux logements qui ont vu le jour et cinq familles locataires heureuses d'y rentrer dans quelques jours.



Bernard Cassiers.

## ⑥ **RENOVASSISTANCE** asbl des logements décents pour y vivre dignement

**P**rimée par la Fondation Roi Baudouin, et soutenue par la Commission des Communautés européennes, l'asbl RENOVASSISTANCE a – depuis un peu plus de 20 ans – rénové près de 100 logements à Bruxelles.

### OÙ, QUI, QUOI, ET POURQUOI ?

#### RENOVASSISTANCE, UNE ASSISTANCE RÉFLÉCHIE...

**objectif** L'asbl RENOVASSISTANCE est née en 1988 de la rencontre de quelques personnes interpellées par le problème du logement des plus démunis à Bruxelles et décidées à mettre en commun leurs compétences et leurs efforts en vue de cet objectif : procurer un logement sain et décent, au meilleur coût, à des familles particulièrement défavorisées.  
La gestion de RENOVASSISTANCE est assurée par ses administrateurs, tous bénévoles.

**mission** Observant qu'il y a un nombre important de maisons abandonnées et se dégradant tandis que beaucoup de personnes ne trouvent pas de logement ou sont obligées de vivre dans des logements insalubres, RENOVASSISTANCE s'est donné pour mission de rénover ces maisons pour créer des logements de qualité à des loyers modérés.

## **RENOVASSISTANCE, UNE ASSISTANCE SUR TROIS PLANS...**

- social** RENOVASSISTANCE vise une limitation des dépenses de logement (loyer+charges) d'une famille locataire à un maximum de 30% de ses revenus. La sélection des familles locataires résulte d'une évaluation de chaque candidature par des travailleurs sociaux. Un accent particulier est mis sur l'accompagnement des familles dans leur évolution sociale. La gestion locative des immeubles rénovés est confiée à l'agence immobilière sociale Logement pour Tous, agréée et subsidiée par la Région de Bruxelles-Capitale.
- technique** RENOVASSISTANCE peut assumer une rénovation solide et soignée grâce à une double coopération : celle d'administrateurs qualifiés et expérimentés dans la rénovation de vieux bâtiments, et celle d'architectes ainsi que d'entreprises proposant leurs services aux meilleures conditions.
- financier** RENOVASSISTANCE recherche des immeubles inhabités ou devenus inhabitables pouvant être mis à disposition par bail à long terme. L'asbl engage ainsi un partenariat à finalité sociale avec le propriétaire qui, souvent, se contente d'une rémunération symbolique, sachant qu'il retrouvera son bien en sensiblement meilleur état en fin de bail, et qu'il sera délivré de tous frais et de tous soucis, tant pendant la rénovation que pendant toute la durée du bail.

# COMMENT ?

## RENOVASSISTANCE, UNE ASSISTANCE QUI NÉCESSITE DU RENFORT...

**des immeubles** La mise à disposition d'immeubles à rénover est bien évidemment au cœur des préoccupations de RENOVASSISTANCE : toute proposition immobilière adéquate en région bruxelloise est donc très bienvenue.

### **des ressources financières**

Au-delà des primes accordées par la Région de Bruxelles-Capitale, qui couvrent entre 25 et 30% des frais réels, le financement des travaux doit être assuré par les ressources propres de RENOVASSISTANCE. Celles-ci proviennent :

- **de prêts privés avec intérêt social**, qui sont remboursés au taux de l'index sans perte de pouvoir d'achat ;
- **des loyers perçus** : ceux-ci constituent la garantie de remboursement des prêts.

La FONDATION PRO RENOVASSISTANCE contribue également au financement des rénovations. Ses ressources proviennent de :

- **de dons**, qui peuvent, sous certaines conditions, être déductibles des impôts ;
- **de legs**.



Projet Quai au Foin - une pièce sous toit, avant et après rénovation !

## ⑥ Réalisations de RENOVASSISTANCE

- 1992 :
  - rénovation de trois maisons abandonnées situées 31-33-35, rue des Fleuristes à Bruxelles. Création de 9 logements de 2, 3 ou 4 chambres à coucher
- 1993 :
  - rénovation de six maisons abandonnées situées 153, 161 et 163, rue Terre-Neuve, et impasse de la Bouquetière (derrière le 153). Création de 6 logements de 2, 3 ou 4 chambres à coucher, de 5 studios pour personnes seules (en collaboration avec l'asbl Œuvre de l'Hospitalité) et de deux asiles de nuit pour sans-abri (en collaboration avec l'asbl Pierre d'Angle).
- 1995 :
  - rénovation de deux maisons situées 46-48, rue d'Anderlecht à 1000 Bruxelles. Création de 5 logements de 1, 2, 3 ou 4 chambres à coucher (en collaboration avec l'asbl Source).
- 1996 :
  - rénovation d'un ancien presbytère situé au 28, rue Dr De Meersman à 1070 Bruxelles. Création de 2 logements de 1 chambre, et de 3 logements de 3 chambres.
  - rénovation de deux maisons situées rue du Niveau et rue de l'École à Molenbeek. Création de 1 logement de 3 chambres et de 2 logements de 4 chambres (en collaboration avec l'ALMK).
  - rénovation d'un ancien hôtel de maître situé Boulevard Lambermont, 152 à Schaerbeek. Création de 5 appartements: 1 de 1 chambre, 2 de 2 chambres, 1 de 3 chambres et 1 de 4 chambres (en collaboration avec l'asbl IRIS).
- 1997 :
  - rénovation de deux maisons situées rue de Hollande, 72-74 à Saint-Gilles. Création de 3 logements de 3 chambres (en collaboration avec l'asbl Comité Scolaire de l'Enseignement Libre (Ecole Sainte Marie), propriétaire du bâtiment, et l'asbl Quartier et Famille (QUEF).
  - rénovation d'une maison située 64, chaussée de Bruxelles à Forest. Création d'un appartement 1 chambre et un appartement 3 chambres.
- 1999 :
  - acquisition d'une maison chaussée de Wavre, 602 à Etterbeek.
  - rénovation de deux maisons situées Quai au Foin, 23-25 à Bruxelles. Création de 8 appartements de 1 à 5 chambres (en collaboration avec les Œuvres paroissiales de Bruxelles-centre asbl ; Huis van Vrede vzw, et l'école Saint Jean Baptiste).
- 2000 :
  - rénovation d'une annexe d'immeuble rue Camusel 5 à Bruxelles. Création d'un petit appartement à deux chambres.
  - rue d'Anderlecht 36, également à Bruxelles, nous avons rénové un appartement de 2 chambres.
- 2001 :
  - rénovation d'un immeuble Rempart des Moines 17, à Bruxelles.. Création de trois appartements de 4 chambres. (en collaboration avec les Œuvres Paroissiales de Bruxelles-centre)
- 2002 :
  - acquisition d'une maison rue de la Prévoyance 5, à Bruxelles, en reprenant les charges d'emprunt contractées par l'asbl AREHAB pour l'achat et la rénovation de cet immeuble.
- 2003 :
  - rénovation d'un immeuble rue Berthelot 16-18 à Forest. Création de deux appartements trois chambres (en collaboration avec la commune de Forest)
- 2004 :
  - rénovation d'un immeuble rue du Chevreuil , 2 à Bruxelles. Création de deux appartements une chambre et un appartement trois chambres.
  - rénovation d'un immeuble rue de la Victoire 104 à Saint-Gilles. Création de 2 appartements trois chambres et un appartement une chambre.
  - rénovation d'une maison rue de la Ruche, 26 à Schaerbeek. Création de 2 appartements 3 chambres, et un appartement 2 chambres.

- rénovation d'un immeuble rue Haute, 245 à Bruxelles. Création de deux appartements deux chambres et un appartement cinq chambres.
- 
- 2005 :
  - acquisition et rénovation d'une petite maison rue Saint-Nicolas, 16 à Bruxelles.
  -
- 2007 :
  - rénovation d'un immeuble rue Marie-Christine 103-105 à Schaerbeek. Création de quatre appartements de une à deux chambres.
  -
- 2008 :
  - rénovation d'un immeuble rue Théodore Verhaegen 149-151 à Saint-Gilles. Création de deux appartements deux chambres et un appartement trois chambres.
  - rénovation d'un immeuble Boulevard Lambert 35 à Schaerbeek. Création de deux appartements trois chambres.
- 2009 :
  - rénovation de l'immeuble Parvis Notre-Dame de Laeken 5 à 1000 Bruxelles (en collaboration avec l'asbl Delava). Création d'un appartement deux chambres, et un appartement cinq chambres.
  -
- 2010 :
  - rénovation d'un appartement avenue des Gloires Nationales à Koekelberg
  - rénovation d'un immeuble rue Vandeweyer 41 à Schaerbeek. Création d'un appartement deux chambres, un appartement 3 chambres et un appartement 5 chambres.
  - rénovation d'un immeuble rue Portaels 44 à Schaerbeek. Création d'un appartement 1 chambre et 2 appartements 2 chambres.
  - rénovation d'une maison unifamiliale de 4 chambres rue Stuckens 19 à Evere (en collaboration avec la Commune d'Evere).
  -
- 2011 :
  - 20 janvier : Inauguration du projet rue de Boetendael 103.
  - En chantier ou à l'étude : chaussée de Mons 1447 à Anderlecht, rue Verheyden 121 à Anderlecht, rue des Chartreux 22 à Bruxelles, rue Chambéry à Etterbeek....

Nous prospectons toujours pour développer encore de nouveaux projets, et nous recherchons en même temps les moyens pour financer toutes ces réalisations.

## ⑥ Les Primes de la Région de Bruxelles-Capitale

**D**epuis 1990, la Région de Bruxelles Capitale accorde des primes à la rénovation. Actuellement, ces primes sont accordées aux propriétaires-habitants ou aux propriétaires qui confient leur bien à une AIS (Agence Immobilière Sociale).

Les primes se montent à 80 % des travaux subsidiables, mais beaucoup de règles limitent en pratique les montants acceptés : certains travaux ne bénéficient pas de primes, d'autres sont plafonnés à des montants forfaitaires inférieurs à ceux du marché, et enfin le montant total des travaux est plafonné à un total nettement trop bas lorsqu'on veut faire du travail de qualité.

Ainsi, les primes se situent en moyenne pour les projets de RENOASSISTANCE entre 20 et 30% du montant total des frais de rénovation, honoraires d'architecte et tva compris.

La politique des primes aux ASBL est en fait hautement rentable : compte tenu de cette subside partielle, et de la différence entre le coût d'une rénovation menée en privé et le coût de travaux en marché public, on peut considérer qu'un euro investi par l'état dans les primes aux ASBL produit en moyenne trois ou quatre fois plus de logements que le même euro investi directement par lui dans ses logements sociaux.

Parallèlement à ces primes, nous bénéficions aussi des primes aux investissements économiseurs d'énergie, qui nous permettent par exemple de mieux isoler nos immeubles, ou d'y installer des systèmes de chauffage et production d'eau chaude plus performants.



## ⑥ La Fondation Roi Baudouin

**L**a Fondation Roi Baudouin a déjà fait bénéficier RENOASSISTANCE de son aide pour diverses réalisations. Plus récemment, elle a accepté d'inscrire plusieurs projets de RENOASSISTANCE dans la liste des activités qu'elle soutient.

Grâce à cette intervention, un montant substantiel a pu être récolté et affecté aux réalisations des projets de RENOASSISTANCE.

RENOASSISTANCE tient à lui exprimer sa vive reconnaissance pour ses précieux encouragements.

L'appui de la Fondation Roi Baudouin a été transféré en faveur de la Fondation PRO RENOASSISTANCE qui peut ainsi renforcer les moyens d'action de l'asbl.

Les dons de 40,00 € au moins versés au compte 000-0000004-04 de la Fondation Roi Baudouin avec la mention « L78069 PRO RENOASSISTANCE », peuvent bénéficier de l'exemption fiscale.



## ⑥ Le Fonds Georges-Marie Vandermeir

**L**e Fonds Georges-Marie Vandermeir a été créé en 1993 au sein de la Fondation Roi Baudouin afin de lutter contre l'exclusion sociale et la pauvreté en Belgique. Il octroie quasi chaque année un soutien financier à RENOASSISTANCE pour l'étude de ses projets de rénovation de logements pour personnes défavorisées.

A ce jour, une bonne dizaine de projets ont bénéficié de pareil soutien pour un montant total de plus de 35 000 euro. Cette confiance qui nous est accordée nous permet d'engager des études sans être toujours certains de la faisabilité du projet.

## ⑥ LA FONDATION PRO RENOASSISTANCE

**L**a FONDATION PRO RENOASSISTANCE a été créée par l'association sans but lucratif RENOASSISTANCE afin de pérenniser l'action qu'elle poursuit dans la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1988, de lui conférer une plus grande notoriété et de lui donner une portée plus étendue, sur le plan des activités comme sur celui de la couverture géographique.

Le statut de **fondation d'utilité publique** lui a été accordé par arrêté royal du 14 janvier 2009.

Les activités que peut entreprendre la Fondation ont été définies de manière assez large. Elle peut notamment : intervenir directement pour donner son concours à, ou subventionner des projets, des structures ou organismes sans but lucratifs visant à la création ou à la rénovation de logements sociaux ; soutenir ou participer à des études sur les problèmes du logement des plus démunis, par exemple sur les questions liées à la coopération entre le secteur public et le secteur associatif ; entreprendre toutes activités de nature à contribuer à la réalisation de son but.

Les immeubles que possédait l'asbl RENOASSISTANCE ont été transférés à la Fondation : celle-ci recevra également à l'avenir les dons et les legs, ce qui lui permettra d'augmenter le parc de logements et de réaliser son objectif

Le conseil d'administration est composé de membres désignés par l'asbl RENOASSISTANCE et de membres cooptés.

En juin 2010, son Altesse Royale la Princesse Claire a accepté la présidence d'honneur de la FONDATION PRO RENOASSISTANCE.

## ⑥ LOGEMENT POUR TOUS asbl

**L'**agence immobilière sociale **Logement pour Tous – Ieder zijn woning** a été constituée le 2 juillet 1996 pour assurer de façon concrète l'intégration de personnes en situation précaire, en permettant l'accès à des logements décents, à moindre coût.

Logement pour Tous a été fondée par six associations partenaires : Arehab asbl, Ciris asbl, Convivence/Samenleven asbl, Le Home Familial Bruxellois/Het Brussels Thuis scl, RENOVASSISTANCE asbl, Source asbl.

### **Pourquoi une agence immobilière sociale ?**

L'objectif de **Logement pour Tous** est de mettre sur le marché des logements de qualité avec des loyers accessibles prioritairement à la population la plus démunie.

Le droit au logement, inscrit dans la Constitution, est un droit fondamental qui est de plus en plus difficilement satisfait dans le contexte économique et social actuel. Pourtant, il n'y a pas à proprement parler de pénurie de logements. L'offre est seulement inadaptée à la demande, en raison des loyers trop élevés que le marché exige pour des personnes ou des familles en situation de précarité. L'objectif des agences immobilières sociales (AIS) est donc de rendre une partie du parc de logements privés accessible aux personnes disposant de faibles ressources.

### **Comment ?**

Comment permettre aux personnes disposant de faibles ressources d'accéder à un logement de qualité, pour un loyer acceptable ? Comment amener un propriétaire à accepter de loger, pour un revenu plus faible que celui du marché, des personnes qu'il juge à tort ou à raison, comme faisant partie du groupe des locataires potentiellement mauvais ?

Afin de « sécuriser » la relation entre propriétaires et locataires, l'AIS **Logement pour Tous** intervient comme médiateur en prenant le logement en gestion. Les logements qu'elle prend en charge sont conformes aux normes d'habitabilité en vigueur dans la région de Bruxelles-Capitale. En échange de la gestion de son bien, le propriétaire jouit d'un ensemble de services et de garanties.

### Quels services ?

- ⑥ **Logement pour Tous** se charge avec l'aide de services sociaux agréés du choix des locataires et de la conclusion du bail. RENOASSISTANCE évalue annuellement avec **Logement pour Tous** la procédure d'attribution des logements (un administrateur de **Logement pour tous** est administrateur de RENOASSISTANCE).
- ⑥ **Logement pour Tous** se porte garant du montant de la garantie locative, jusqu'à ce que le locataire ait pu la constituer
- ⑥ **Logement pour Tous** veille à ce que le locataire occupe le bien en bon père de famille
- ⑥ **Logement pour Tous** veille à ce que le locataire fasse l'objet d'un accompagnement social, si le besoin s'en fait sentir
- ⑥ **Logement pour Tous** entreprend et supervise les travaux d'entretien et de réparation qui sont à charge du propriétaire (petits travaux de remise en état du logement, entretien des équipements, ...)

### Quelles garanties ?

- ⑥ garantie du paiement du loyer, que le locataire ait payé ou non, que le logement soit occupé ou non
- ⑥ garantie de remise en état en cas de dégradations supérieures à l'usure normale
- ⑥ garantie par l'enregistrement du bail
- ⑥ garantie de la conclusion des contrats d'assurance usuels

### Quels loyers ?

**Logement pour Tous** propose actuellement aux locataires dont les revenus sont inférieurs aux revenus d'admission dans le logement social les loyers maximums suivants :

• studio	au loyer mensuel de	302,00 euro
• appartement 1 chambre	au loyer mensuel de	349,00 euro
• appartement 2 chambres	au loyer mensuel de	407,00 euro
• appartement 3 chambres	au loyer mensuel de	489,00 euro
• appartement 4 chambres	au loyer mensuel de	582,00 euro
• appartement 5 chambres et+ loyer mensuel de	au loyer mensuel de	722,00 euro • maison 4chambres et + au 722,00 euro

### **Logement pour Tous**

Rue du Chimiste 34-36 bte 10, 1070 Bruxelles  
Tél: 02.524.54.30 Fax: 02.524.55.16 Email: lpt.izw@misc.irisnet.be

## ⑥ Conception, réalisation et aspects techniques du projet

... (en cours d'écriture)

En cette période où les économies d'énergie deviennent une préoccupation de plus en plus sérieuse, nous avons particulièrement soigné l'isolation thermique tant par le placement de doubles vitrages très performants que par l'augmentation des épaisseurs d'isolant en toiture, et l'isolation des murs extérieurs. De plus, chaque appartement est équipé d'une ventilation régulée, d'une chaudière à condensation, et tous les radiateurs sont munis de vannes thermostatiques.

Tous ces travaux sont réalisés avec le souci constant d'une économie profitable autant au propriétaire qu'au locataire. Dans le choix des finitions, nous avons cherché à éviter les risques d'ajouts « bricolés » par les utilisateurs ; nous voulons par ailleurs encourager la responsabilité de ceux-ci dans la préservation et le respect des biens loués.

## ⑥ La rénovation en chiffres

⑥ Budget total de la rénovation :

travaux	410.000,00 €
honoraires architecte et coordinateur sécurité-santé	31.000,00 €
TVA 6% sur travaux	24.600,00 €
TVA 21% sur honoraires	6.500,00 €
total	<hr/> 472.100,00 €

⑥ Surfaces concernées (appartements)

surface totale <b>brute</b> (murs, communs et caves compris)	± 510,00 m2
surfaces <b>nettes</b> des planchers appartements	382,00 m2

⑥ Coût de la rénovation au m2

De ces chiffres on déduit les coûts suivants :

• coût de rénovation au m2 <b>brut</b>	926,00 €/m2
• coût de rénovation au m2 <b>net</b> (*)	1.236,00 €/m2

(\*) surface de plancher habitable dans l'appartement